

Ruimtelijke visie



Ruimtelijke visie

Het Loo | Zelhem

BGSV

| bureau voor stedenbouw en landschap



Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van gemeente Bronckhorst in samenwerking met Gro.Zel BV

Het kaartmateriaal in dit document is gemaakt door BGSV. Er zijn tevens referentiebeelden opgenomen. Mocht er bezwaar zijn tegen het gebruik van een foto of beeld, dan kunt u contact opnemen met BGSV.

Rotterdam, 28 maart 2023

adres Westblaak 51
3012 KD Rotterdam

T 010 240 05 40
E bgsv@bgsv.nl
W www.bgsv.nl

BGSV

| bureau voor stedenbouw en landschap

Ruimtelijke visie

Het Loo

Zelhem

Inhoud

Inleiding	5
Opgave	7
Locatie	9
Kansen voor Zelhem	12
Visie op het woonmilieu	16



Zuidelijk plangebied met zicht op Bloemenbuurt



Wandelpad in het verlengde Toonkweg



Hummeloseweg



Toonkweg



Zicht op bostrand

Inleiding

De gemeenteraad heeft in 2021 de actualisatie van de woonvisie 'Ruimte voor Wonen in Bronckhorst 2019-2025' vastgesteld. Hierin wordt ingezet op het zoeken naar potentiële woningbouwlocaties aan de randen van de dorpen. Op basis van de woningbouwambitie heeft het college onlangs vijf locaties aangewezen voor de woningbouwopgave, waaronder Het Loo in Zelhem.

Het landelijk gebied aan de westrand van Zelhem is aangewezen als onderzoekslocatie voor de benodigde toekomstige ontwikkeling van woningbouw. De ambitie is dat de dorpsuitbreiding aansluit op het dorpse en groene karakter van Zelhem. De uitbreiding draagt bij aan de vitaliteit van de bestaande dorpskern en versterking van de kwaliteit van de huidige dorpsrand van Zelhem. De ligging aan de Rondweg bij de entree van het dorp vraagt om een zorgvuldig ontworpen en hoogwaardige invulling die representatief is voor de dorpse karakteristiek van Zelhem en het omliggende landschap.

De visie schetst de ambitie voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de dorpsuitbreiding en vormt de basis voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan. De ruimtelijke visie laat zien hoe de benodigde 150 tot 200 woningen een nieuwe uitnodigende buurt vormen aan de dorpsentree van Zelhem. Voor het opstellen van deze visie is tevens een zorgvuldig participatietraject met belanghebbenden en omwonenden doorlopen. Uitgangspunt daarbij is een inpassing die meerwaarde oplevert voor de omwonenden en voor de nieuwe inwoners van Zelhem.



Opgave

De afgelopen tijd zijn we gezamenlijk op ontdekking gegaan met het streven een gemeenschappelijke kijk op de kansen en opgaven van Het Loo te benoemen. Die ontdekkingstocht bestond uit een reeks projectgroepen, workshops met de ontwikkelaars en participatiebijeenkomsten met de omwonenden en geïnteresseerde bewoners van Zelhem. De gezamenlijke wens is bij alle partijen om het groene karakter te versterken en het gehele gebied in te richten als een gezonde groene leefomgeving die goed is voor mens, klimaat en biodiversiteit.

De ruimtelijke visie geeft vorm aan de ontwikkeling van circa 150 tot 175 woningen. Daarbij is de gemeenschappelijke ambitie uitgesproken om een duurzaam woonmilieu te maken dat past bij het dorpse karakter van Zelhem. In de visie wordt een flexibele structuur vastgelegd waarbinnen de woningtypes later nog kunnen worden verdeeld over het plan.

Deze visie laat zien hoe Het Loo getransformeerd kan worden tot een aantrekkelijk en uniek woonmilieu geïnspireerd op de landschappelijke kwaliteiten en dorpse sfeer. Hoewel de locatie prachtig is gelegen aan de rand van Zelhem is de kwaliteit van het groen nu niet goed te ervaren. Daarnaast is het gebied niet toegankelijk en ontbreken verbindingen met het dorp. De zichtbaarheid en de toegankelijkheid kunnen beide versterkt worden door ontwikkeling van het gebied tot een groen woonmilieu waarbij de landschappelijke kwaliteit voorop staat.

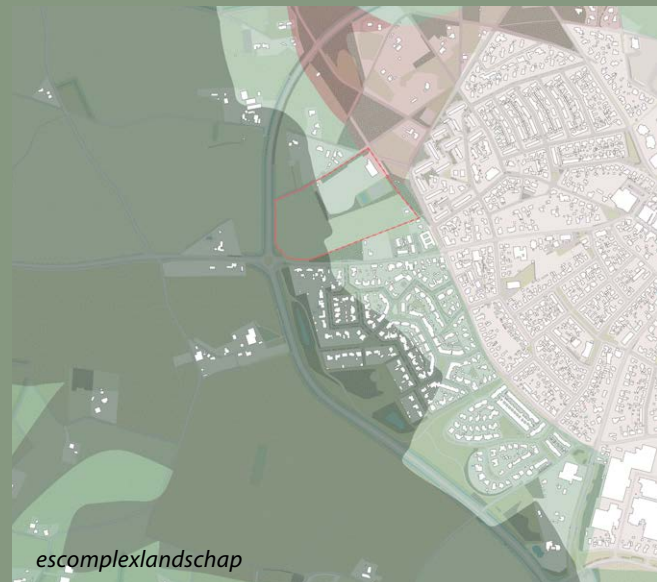
De ontwikkeling van Het Loo biedt niet alleen kansen voor de locatie en voor toevoeging van een aantrekkelijk woonmilieu, maar ook voor Zelhem ontstaan hiermee allerlei nieuwe kansen. We hebben daarbij de volgende doelstellingen:

1. Een nieuw duurzaam woonmilieu toevoegen, als verrijking van het woningaanbod in Zelhem.
2. Voorzien in de woningbouwopgave voor Zelhem door toevoeging van 150 tot 175 woningen.
3. Een substantieel aandeel van de woningen wordt gebouwd voor de starters en ouderen, omdat daar de grootste vraag naar is.
4. Klimaatadaptief woonmilieu met veel ruimte voor waterberging, waarbij ook de waterproblematiek van de Bloemenbuurt in dit plangebied wordt opgelost.

De ontwikkeling van Het Loo biedt kans voor de toevoeging van een uniek landschappelijk woonmilieu aan de rand van Zelhem. Een woonmilieu dat geïnspireerd is op de kwaliteiten en kenmerken van de plek: boskamers, wadi's, dorps, geborgenheid, duurzaam, klimaatadaptief en verweven met het landschap.



escomplexlandschap



escomplexlandschap



hoogteligging plangebied



landschappelijke sfeer



houtwal

Locatie

Landschap

Het Loo ligt aan de westkant van Zelhem en wordt begrensd door de Rondweg N315/N330, de Hummeloseweg, de Toonkweg en de Orchideestraat. Het plangebied is circa 6,5 ha groot, waarvan globaal de helft in eigendom is van Gro.Zel BV en de andere helft in eigendom van gemeente Bronckhorst. Het terrein is op dit moment nog in gebruik als agrarisch landschap en de gemeentewerf is op het terrein gevestigd. De gemeentewerf zal op deze locatie worden opgeheven.

De locatie geeft vorm aan de overgang van de bebouwde kern naar het open landschap. Een idyllisch landschap met oude boerderijen, lichte glooiingen, bosjes en houtwallen. Het gebied vormt een belangrijke zichtlocatie van de westelijke dorpsrand van Zelhem en wordt gekenmerkt door een netwerk van grillige en kruisende wegen. Dit cultuurlandschap bestaat uit dekzandreliëf met dekzandruggen- en kopjes. Deze hogergelegen delen in het kampenlandschap zijn ontstaan door jarenlange bemesting door boeren. De tussengelegen lagere delen waren geschikt voor begrazing. Het resultaat is een landschap dat zich laat afwisselen door cultuurgronden: weilanden, bolle akkers met daartussen bosjes, houtsingels en andere natuurelementen.

De Bloemenbuurt markeert de meest westelijke dorpsrand. Deze wijk stamt uit de jaren '60 en is gebouwd in een tijd waarbij technische mogelijkheden onbegrensd waren. Hierbij zijn de mogelijkheden en onmogelijkheden van het landschap genegeerd, met name het hydrologische systeem van vasthouden, bergen en afvoeren van hemelwater. Dit heeft tot gevolg dat delen van de Bloemenbuurt kampen met waterproblematiek. De planlocatie kan door juist wel een landschappelijke benadering toe te passen ook landschappelijk kader bieden voor haar omgeving. Hierbij zijn er kansen om de waterproblematiek van de aangrenzende Bloemenbuurt op te vangen en te verbeteren. Naast kleinschalige bebouwing bevindt zich hier ook de Coops Molen, gesitueerd op een verhoging. Een duidelijke markering van de dorpsrand, met een molenbiotoop die in acht moet worden genomen binnen de planvorming.



Verbindingen

Het Loo is op dit moment niet toegankelijk voor autoverkeer. De gemeentewerf wordt ontsloten vanaf de Kampweg. Een kleine landschappelijke weg met een smal profiel dat in zijn huidige vorm vooral geschikt is voor incidenteel bestemmingsverkeer en voor recreatief gebruik door fietsers en voetgangers. Vanaf de Orchideestraat of de Hummeloseweg kunnen mogelijk één of twee nieuwe inprikkers gemaakt worden voor de ontsluiting van de nieuwe woonbuurt. Daarbij geldt als randvoorwaarde dat de aansluiting op de Hummeloseweg niet te dicht op de rotonde mag komen en de bestaande bosjes/ bomengroepen zo veel mogelijk intact gehouden moeten worden. Voor fietsers en voetgangers is een goede verbinding met het dorp en de omliggende buurten een belangrijke randvoorwaarde. Logische langzaam verkeersaansluitingen zijn die op de Bergstraat, De Breide, de Lupinestraat en de Toonkweg.

Groen en water

De groene kwaliteit van Het Loo wordt vooral ontleend opgaande beplantingsstructuren in en rondom het plangebied. De houtwal rondom de gemeentewerf en de bosplantsoenen langs de Hummeloseweg, Orchideestraat en Toonkweg vormen de belangrijkste landschappelijke dragers en bepalen voor een groot deel de ruimtelijke kwaliteit. Ook voor de biodiversiteit zijn deze bosranden zeer waardevol, omdat ze het leefgebied vormen van vele diersoorten zoals uilen, vleermuizen, salamanders, kikkers en vlinders. Het maken van een mooie dorpsentree is onlosmakelijk verbonden met het behoud, en waar mogelijk, versterken van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. De beplantingsstructuren en hoogteverschillen in het gebied vormen de basis voor het ontwerp. Ontwerpaanleidingen die we in de omgeving vinden zijn de boskamers, het microreliëf met subtiele hoogteverschillen en het meer open agrarische landschap aan de westzijde. De lage ligging van het zuidelijk deel van het plangebied vormt een interessante aanleiding voor een bijzonder woonmilieu met veel ruimte voor waterberging en klimaatadaptatie. Uitgangspunt voor de ontwikkeling is behouden en inpassen van de bestaande bosjes en houtwallen.



Randvoorwaarden

Naast alle landschappelijke kwaliteiten zijn er een aantal randvoorwaarden waar rekening mee gehouden moet worden bij de ontwikkeling van Het Loo.

- Vanaf de Rondweg moet rekening worden gehouden met een geluidscontour van 60dB waarbinnen niet gebouwd mag worden.
- Aan de noordkant van het plangebied staat een klein rioolgemaal met een milieucontour van 30 meter afstand voor woningbouw. Naast het rioolgemaal ligt ook een persleiding. Ook deze leidingzone moet vrij blijven van bebouwing. Tijdens de participatiebijeenkomsten is door meerdere bewoners aangegeven dat er stankoverlast is van dit gemaal. Bij de ontwikkeling van het plangebied zullen de benodigde maatregelen getroffen moeten worden om de stankoverlast op te heffen.



Kansen voor Zelhem

Het Loo biedt allerlei kansen om een bijzondere woonbuurt toe te voegen aan Zelhem. Een buurt met een dorps karakter en een sterke eigen identiteit die wordt ontleend aan de landschappelijke ligging en het aanwezige groen op de locatie. Daarnaast liggen er kansen om de plek veel toegankelijker te maken, zodat nieuwe en bestaande bewoners van de locatie kunnen genieten. Behoud en inpassing van de bestaande grote bomen en groenstructuren spelen daarin natuurlijk een belangrijke rol. Tevens liggen er kansen om in het lagergelegen gebied een voorziening te treffen waarmee de waterproblematiek in de Bloemenbuurt verminderd kan worden.

Landschappelijk wonen

De woonkwaliteit wordt ontleend aan de landschappelijke ligging aan de rand van Zelhem. Vanaf de locatie kijk je uit over het mooie escomplexlandschap en op Coops Molen. De kenmerken van de ondergrond zijn als basis genomen voor de te realiseren woonkwaliteit. Het besloten karakter van de locatie dat wordt gecreëerd door de aanwezige bosjes en houtwallen dient als inspiratie voor het woonconcept waarin de boskamers centraal staan. Kleinschaligheid en differentiatie in woonsfeer kan worden versterkt door verschillende boskamers te creëren die hun identiteit ontleenen aan hun landschappelijke ligging. Hogergelegen, laag en nat, aan een ven of met weids uitzicht op het landschap. Het aanwezige groen en de volgroeide bomen in de bosplantsoenen en houtwallen worden toegankelijk gemaakt en kunnen zo betekenis krijgen als ontmoetings- en verblijfsplek voor nieuwe en bestaande bewoners. De buurt is ruim opgezet en biedt veel ruimte voor waterberging en natuurlijk spelen.

Nieuwe verbindingen

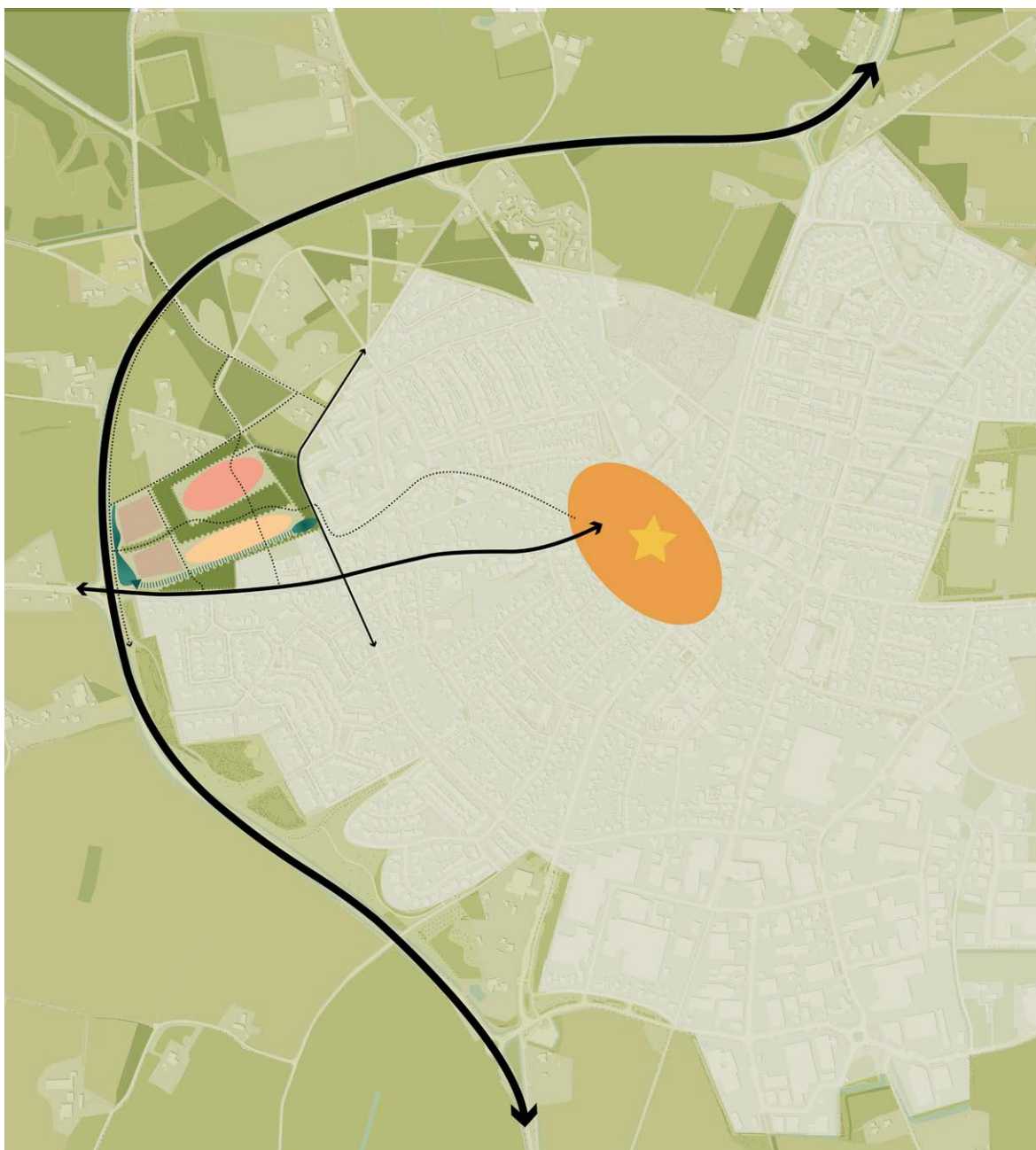
Met de ontwikkeling van Het Loo ontstaan kansen om nieuwe verbindingen te maken en om het gebied een sterke aanhechting te geven aan de omliggende buurten. Het Loo wordt ontsloten vanaf de Hummeloseweg en krijgt daarmee een directe verbinding met de Rondweg en het centrum van Zelhem. De uitstekende bereikbaarheid is een groot voordeel voor de woonkwaliteit en op deze manier is de overlast van de extra verkeersbewegingen geminimaliseerd voor de omwonenden. Daarnaast wordt er een extra aansluiting gemaakt op de Orchideestraat. Doordat deze route langzamer is dan de directe aansluiting op de Hummeloseweg dient deze vooral als uitvalsbasis bij calamiteiten of voor verkeer richting het centrum van Zelhem. Het grootste deel van deze verkeersbeweging zal worden ingevuld door langzaam verkeer, aangezien het centrum van Zelhem op slechts 10 minuten lopen of 2 minuten fietsafstand ligt. Voor fietsers en voetgangers zullen bovendien directe aansluitingen gemaakt worden op De Breide en de Bergstraat, zodat een optimale aanhechting ontstaat met het bestaande wegennetwerk in Zelhem. Het fiets- en wandelpad langs de Rondweg wordt vanaf de rotonde doorgetrokken naar de Toonkweg en aangesloten op het interne langzaam verkeersnetwerk in de nieuwe woonbuurt.

Dorpse schaal

De woonomgeving wordt gekarakteriseerd als een landschappelijke dorpsuitbreiding in een landelijk gebied. We denken aan een woonmilieu dat past bij de dorpse sfeer en schaal en aansluit op de bestaande omgeving. Het Loo wordt een groene buurt waar het rustig wonen is en waar tegelijkertijd veel plekken worden gecreëerd voor ontmoeting van burens en andere dorpsbewoners. Door het gebied op te delen in drie woonsferen krijgt iedere buurt een net iets andere herkenbare identiteit. Binnen de drie woonsferen worden weer kleinere clusters gerealiseerd bestaande uit 15 tot 25 woningen. Zo zorgen we voor herkenbaarheid van de eigen woning en stimuleren we contact met de burens. In de meeste gevallen 'delen' de woningen een erf, plantsoen of hofje met elkaar. Door toepassing van verschillende woningtypes wordt vormgegeven aan de woningbouwopgave in Zelhem waar veel vraag is naar (goedkopere) woningen voor starters en ouderen. Om de dorpse kwaliteit te behouden worden in het plan vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen, patio-woningen en appartementen gerealiseerd, waarbij bewoners ook de mogelijkheid krijgen om in te schrijven met CPO. De grote verscheidenheid aan woningen draagt bij aan een dorpse sfeer en een kleinschalig karakter.

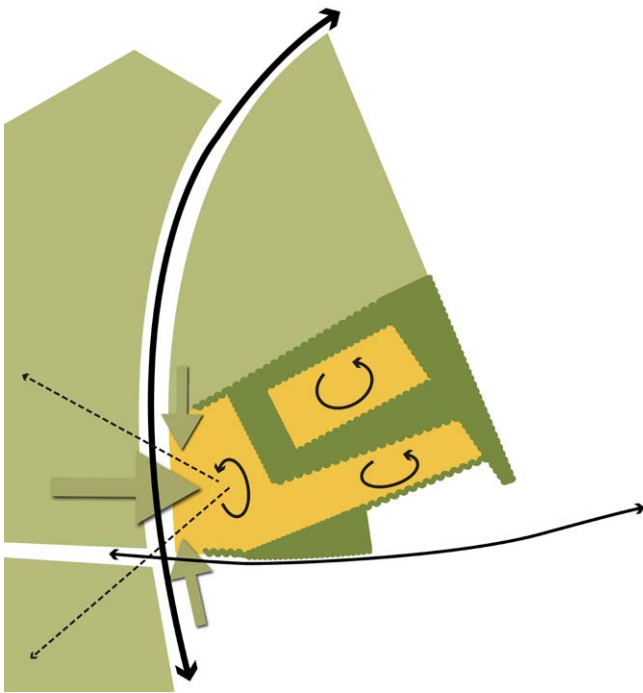
Klimaatadaptief en duurzaam

De gemeentelijke duurzaamheidsambities en de ambities op het gebied van klimaatadaptief bouwen zijn hoog en sluiten feilloos op elkaar aan. Op de locatie is rekening gehouden met behoud van bestaande houtwallen en een groot oppervlakte aan waterberging. De klimaatadaptieve inrichting is niet alleen een grote woonkwaliteit voor de nieuwe woonbuurt, maar zorgt er ook voor dat het een duurzame ontwikkeling wordt die lang bestand is tegen klimaatverandering. Daarnaast biedt het aanleggen van wadi's en vennen ook de mogelijkheid om eventuele waterproblematiek in de Bloemenbuurt te verminderen. De wadi's en vennen zijn tegelijkertijd aantrekkelijke speelplekken voor kinderen en dienen als ontmoetingsplek voor nieuwe bewoners en omwonenden. De woningen worden gerealiseerd met hoge eisen op het gebied van energie en worden voorzien van zonnepanelen. De materialen waarmee gebouwd wordt zijn duurzaam en de architectuur is hoogwaardig uitgewerkt, zodat de woningen zeer lang mee gaan en geliefd blijven. In de stedenbouwkundige structuur wordt voorrang gegeven aan fietsers en voetgangers en wordt ingezet op het minimaliseren van verharding.



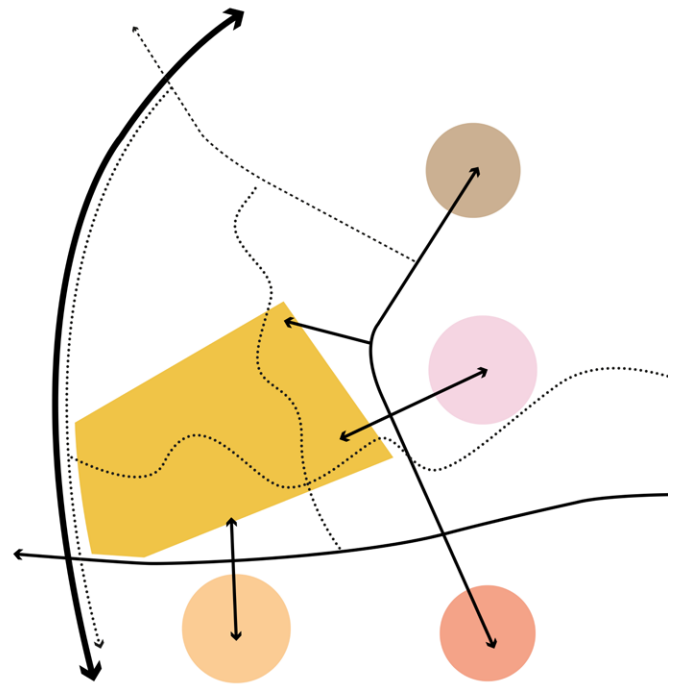
Kansenkaart

AMBITIES



Landschappelijk wonen

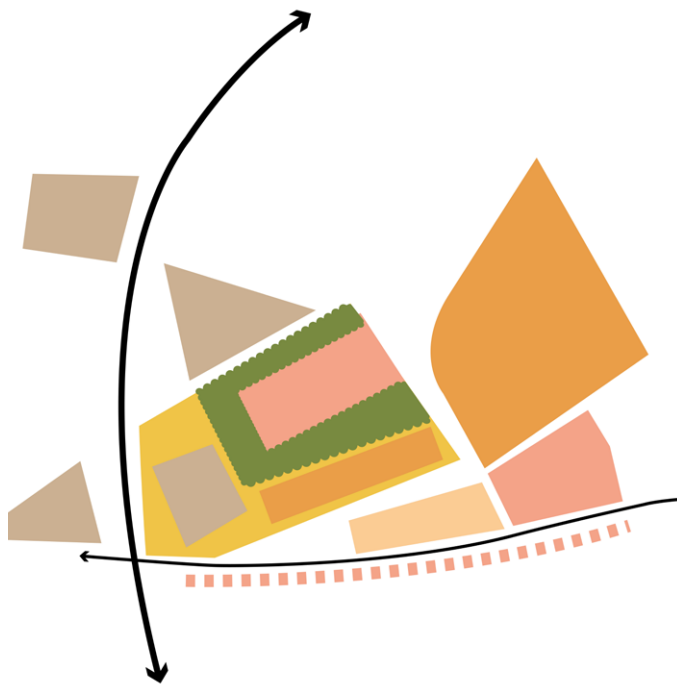
- Wonen in boskamers
- Bestaande houtwallen en bosjes als identiteitsdrager
- Groene en waterrijke ontmoetings- en verblijfsplekken
- Identiteit ontleend aan contrast besloten ligging tussen bosjes en open vizieren naar het landschap



Verbonden

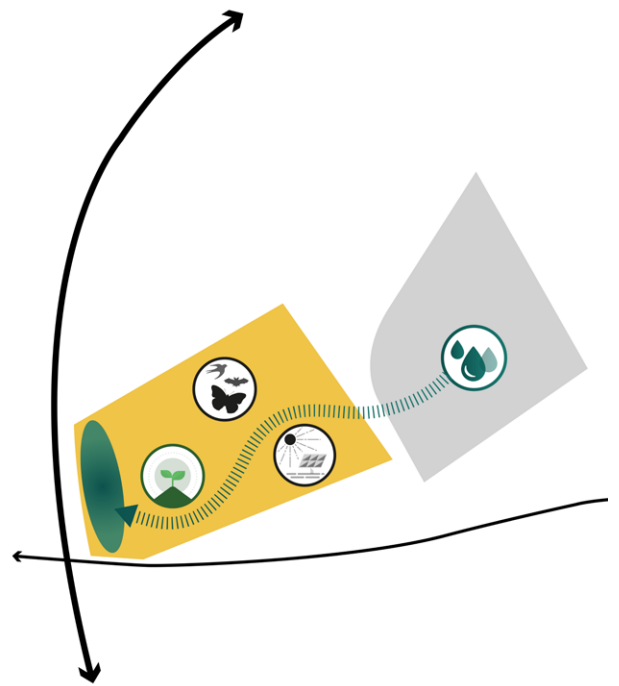
- Versterken langzaam verkeersverbinding met de omliggende woonbuurten
- Fietzers en voetgangers op 1 als het gaat om de verbinding met het centrum van Zelhem
- Versterken als recreatief netwerk door de buurt en langs de Rondweg
- Goede bereikbaarheid met de auto via Hummeloseweg
- Houtwallen verbinden de verschillende plandelen met elkaar voor langzaam verkeer





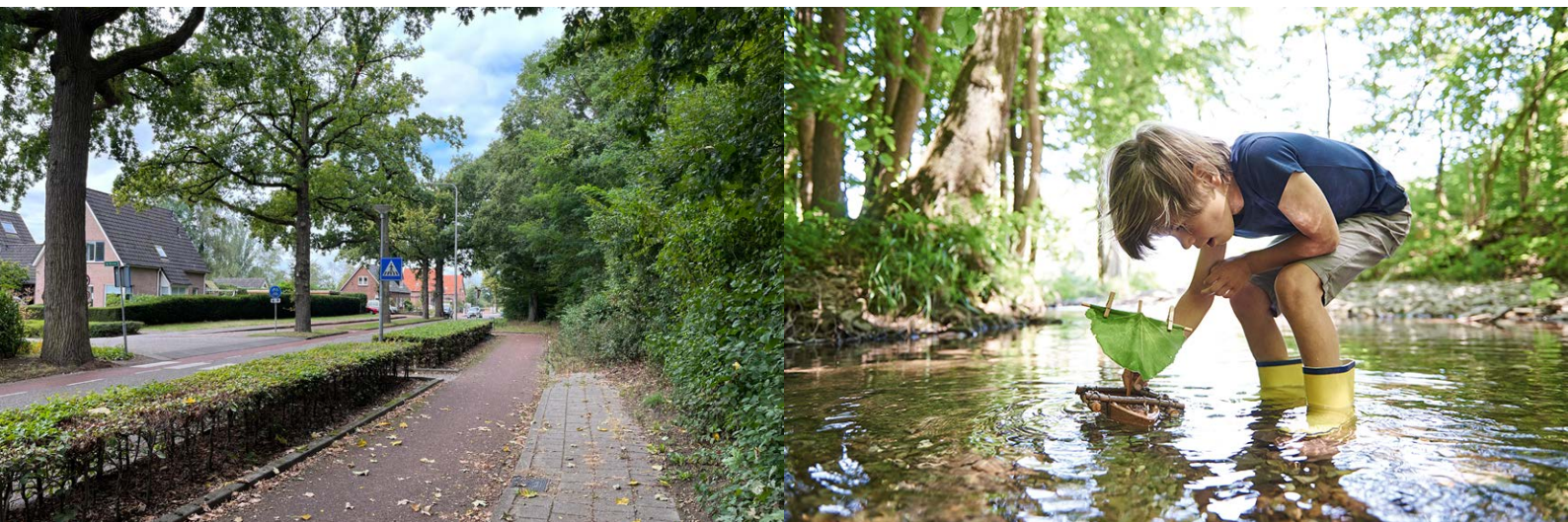
Dorpse schaal

- Drie woonsferen binnen concept van boskamers
- Rustig en groen wonen
- Identiteit sluit aan op kwaliteiten en kenmerken van de bestaande omgeving (houtwallen, bosjes)
- Zichtbaarheid van nieuwe woonbuurt vanaf de Rondweg
- Uitnodigende en aantrekkelijke buurt met sterke eigen identiteit
- Verschillende doelgroepen en woningtypologieën
- Extra aandacht voor starters en ouderen



Klimaatadaptief en duurzaam

- Inzetten op groen en klimaatadaptief woonmilieu
- Ontmoeting en gezondheid stimuleren door logische wandel- en fietsverbindingen
- Groene en waterrijke verblijfsplekken toevoegen in het woongebied en in de bestaande houtwallen
- Biodiversiteit versterken door behoud bomen en toevoeging van verschillende type beplanting
- Beplanting passend bij verschillende woonsferen
- Energiezuinige woningen die zorgvuldig zijn ontworpen
- Duurzaamheid door materiaalkeuze en lange levensduur van de woningen



Visie op het woonmilieu

Ruimtelijk raamwerk

De identiteit van de woonbuurt is geïnspireerd op de boskamers en het open agrarische landschap. Het woonmilieu wordt verrijkt door toevoeging van water in de vorm van wadi's, een bosbeek en een ven. Zo ontstaat een aantrekkelijk woongebied met hoge natuurwaarden, volop ruimte voor biodiversiteit en voldoende waterbergingscapaciteit. Het verschil in hoogteligging van de 3 boskamers zorgt voor een natuurlijke manier om verschil in woonsfeer te kunnen maken.

Besloten boskamer

De besloten boskamer is de boskamer ter plaatse van de huidige gemeentewerf. Dit gebied heeft de hoogste ligging en is het meest besloten plandeel. Dit gebied wordt volledig omkaderd door bosplantsoen en een houtwal. Deze kwaliteit wordt omarmd en ingezet voor de nieuwe woonsfeer. De wegen zijn smal vormgegeven en er zijn geen stoepen. Zo beperken we verharding en houdt het gebied zo veel mogelijk de bosrijke sfeer. Voetgangers en fietsers maken gebruik van de rijbaan. Omdat hier alleen bestemmingsverkeer komt zijn de wegen rustig en geschikt voor meervoudig gebruik. De bermen tussen de wegen en de uitgeefbare percelen worden groen ingericht met (verstevigd) gras, zodat men elkaar altijd kan passeren en er voldoende uitwijkmogelijkheden zijn. De bebouwing bestaat uit twee grotere bouwvelden, waarbij geparkeerd wordt in een parkeerkoer achter de woningen. Zo kan er voor iedere woning een parkeerplaats in het bouwblok worden gerealiseerd. De overige parkeerplaatsen worden aangelegd als haaksparkeren op grasdallen of open verharding met een groene uitstraling die aansluit op de bosranden. In het midden, tussen de twee ontwikkelvelden, wordt de houtwal naar binnen getrokken in de vorm van een ruim autovrij plantsoen. De woningen komen direct aan het plantsoen te liggen, waardoor bewoners optimaal profiteren van de aanwezige kwaliteit van de boskamer. Qua typologie komt er een mix aan woningen waarbij rekening gehouden moet worden met de bereikbaarheid van de woningen. Starterswoningen en rijwoningen kunnen aan het autovrije plantsoen en de zuidelijke bosrand worden gesitueerd, vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, patio-woningen en levensloopbestendige woningen zijn ook vanaf de voorzijde met de auto te bereiken. Ten zuiden van het rioolgemaal is in de brede houtwal ruimte voor tiny houses of een klein appartementencomplex. In beide gevallen is er veel aandacht voor een aantrekkelijke plint en aansluiting op het openbaar gebied. De bebouwing is georiënteerd op het openbaar gebied en parkeren is landschappelijk ingepast.

Bosbeek

De natte boskamer komt te liggen in het lagere gelegen deelgebied ten zuiden van de huidige gemeentewerf. Deze boskamer staat in het teken van een waterrijk en bosachtig landschap met aan de zuidkant van het plangebied een brede wadi. In de zomer zal deze droog staan en is het een mooie landschappelijke zone waarin tevens gespeeld kan worden. In de herfst en winter en bij piekbelasting zal de wadi vollopen en veranderen in een speelse beek die het water afvoert richting het nieuwe ven aan de Rondweg. De brede groenblauwe zone vormt een belangrijke drager van de woonkwaliteit en vormt tevens een aantrekkelijke overgang richting de bestaande woningen aan de Hummeloseweg, Lupinestraat en Hortensiastraat. Dit deelgebied wordt ontsloten door middel van een nieuwe ontsluitingsweg ten zuiden van de bestaande houtwal rond de gemeentewerf. Vanaf de rijbaan wordt (dubbel) haaks geparkeerd in het groen. Zo is het parkeren efficiënt opgelost en blijft er meer ruimte over voor groen. Binnen dit deelgebied liggen de woningen in clusters in het groen ten noorden van de bosbeek. Vanuit deze zone wordt het groen de buurt in getrokken. Tussen ieder ontwikkelveld is ruimte voor een autovrij plantsoen. Zo hebben alle woningen optimaal contact met het groen. Door toepassing van terrassen of veranda's aan het groen wordt ontmoeting gestimuleerd en de sociale controle vergroot. De ontwikkelvelden kunnen nog flexibel worden ingevuld met verschillende woningtypes, waarbij de velden vanwege het autovrije karakter vooral geschikt zijn voor patio-woningen, kleinschalige appartementenblokken en rijwoningen. Vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen zijn vanwege de bereikbaarheid minder goed toepasbaar.

Wonen aan het ven

Dit deelgebied geeft vorm aan de overgang van de besloten boskamers naar het open agrarische landschap aan de overzijde van de Rondweg. In het gebied grenzend aan de rondweg wordt een royale wadi aangelegd die dienstdoet als buffer voor de benodigde waterberging. Het ven staat in natte perioden vol water en staat droog staat op het moment dat de temperatuur hoog is. Die afwisseling geeft veel kwaliteit aan de aangrenzende woningen en de wandelroute langs de rondweg. De ontwikkelvelden bestaan uit twee grotere erven in de rafelachtige rand naar het open landschap, passend bij de kleine gehuchten in het agrarische landschap. De erven worden ontsloten met een inprikker vanaf de openbare weg. De woningen zijn georiënteerd op de openbare weg of op het erf. De collectieve erven zijn informeel ingericht en bieden ruimte aan ontmoeting, spelen en parkeren. Vanuit de erven zijn doorzichten naar buiten met uitzicht op de molen, het omliggende landschap of de houtwallen. Tussen de twee bebouwingsclusters opent de bosrand zich naar het landschap. Deze groenzone vormt de verbinding tussen de bestaande houtwal, het ven en het achterliggende open landschap. Het wandelpad langs de rondweg krijgt een aftakking waarmee via de bosrand een directe verbinding ontstaat met de Bloemenbuurt. De erven zijn geschikt om ook wat duurdere woningen te bouwen in de vorm van vrije kavels, twee-onder-een-kapwoningen en levensloopbestendige bungalows of patiowoningen. Aandachtspunt bij de uitwerking van de erven is een goede overgang tussen openbaar en privé, omdat een groot deel van de woningen georiënteerd zijn op het erf en dus met hun achterzijde grenzen aan het openbaar gebied. Meeontworpen erfafscheidingen, brede groene hagen en patiowoningen zijn geschikt om de overgang naar het omliggende landschap op een aantrekkelijke manier vorm te geven.



concept







vogelvlucht impressie met indicatieve proefverkaveling (voorbeeld mogelijke uitwerking)

Programma

In het plan komt verder een mix aan woningtypes die nog nader moet worden gespecificeerd en afgestemd op de woningvraag. Vooralsnog wordt uitgegaan van een mix van duur, middenduur en goedkoop om een zo breed mogelijke doelgroep te bedienen. Daarbij ligt de grootste druk op de woningmarkt in Zelhem op woningen voor starters en ouderen. Er wordt gedacht aan appartementen, rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, levensloopbestendige (semi)bungalows, patiowoningen, vrijstaande woningen en mogelijk enkele vrije kavels. Er zullen ook woningen worden ontwikkeld door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Hiervoor kunnen bewoners zich aanmelden. Een substantieel deel van het totale woningbouwprogramma wordt gerealiseerd in het goedkopere segment of als sociale huur/ koop, zodat er voldoende aanbod is voor starters en ouderen. Er zal een mix worden gemaakt van huur- en koopwoningen. In de gemaakte proefverkavelingen wordt uitgegaan van circa 30% sociaal.



